

In questo processo di definizione di ogni singolo rapporto contrattuale, profonde sono le interdipendenze fra le soluzioni date ai singoli aspetti del rapporto. Questo fatto è del tutto normale. Ciò che deve essere sottolineato, è che questa interdipendenza si realizza sia nel senso che le soluzioni date ai singoli aspetti compongono un insieme unitario, per cui nessuna di esse può essere modificata senza modificare in modo corrispondente almeno una delle rimanenti al fine di ricomporre un nuovo equilibrio, sia nel senso che più soluzioni parziali possono essere influenzate in modo analogo da uno stesso fenomeno.

Si consideri, a titolo esemplificativo, l'influenza esercitata dalle caratteristiche oggettive dell'immobile sulla configurazione del contratto di leasing. Ove il locatore ritenga che l'immobile sia destinato a conservare nel tempo il proprio valore e possa facilmente trovare una nuova utilizzazione una volta terminato il contratto di leasing, non avrà difficoltà a stipulare contratti di breve durata e a mantenere a un basso livello l'ammontare del canone periodico e a introdurre penali poco severe in caso di risoluzione del contratto. In questo caso, l'esercizio del diritto di riscatto comporterà presumibilmente il pagamento di un elevato premio, commisurato al valore dell'immobile al termine dell'operazione.

Il contrario vale nel caso in cui si preveda che l'immobile sia destinato a perdere nel tempo il proprio valore, sia in conseguenza della sua particolare ubicazione sia in conseguenza di un processo di obsolescenza, e che non sia facilmente riconvertibile a nuove utilizzazioni al di fuori delle coordinazioni produttive del locatario. In questo caso il locatario cercherà di garantire che l'immobile sia ammortizzato per il suo intero valore, o per una parte rilevante di esso, nel corso del rapporto contrattuale, sia differendo nel tempo il termine del rapporto stesso, sia aumentando la quota del canone in conto capitale; in questo caso inoltre il locatore avrà interesse a premunirsi da possibili inadempienze da parte del locatario, sia inserendo clausole penali severe, sia richiedendo a garanzia il versamento anticipato di un certo numero di canoni. In conseguenza, l'esercizio del diritto di riscatto comporterà presumibilmente il pagamento di un premio limitato o al limite solo nominale.

Considerazioni analoghe possono essere svolte a proposito dell'influenza esercitata dalle caratteristiche soggettive del locatario, vale a dire dalla sua affidabilità. Esse infatti rendono ancor più economicamente rilevanti le caratteristiche oggettive dell'immobile, in quanto rendono più o meno probabile il buon fine del contratto.

È in questa prospettiva che ci accingiamo ad esaminare, in modo analitico, le possibili configurazioni dei contratti di leasing immobiliare (1).

3-2. La durata del contratto

La vita economica di un immobile è in genere molto lunga, essendo molto